



Vorlagennummer: BV/12126/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Datum: 02.10.2025
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	09.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 beschlossen, südlich der Bebauung Bleckeder Landstraße 27-41, östlich der Wohnbebauung Am Schützenplatz 21-24 und nördlich der Bebauung an der Wedekindstraße 10-30 den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist eine zentrenverträgliche und an die Ziele der Raumordnung angepasste Bestandsentwicklung des Roy Robson Fabrikverkaufs sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der absehbar zu verlagernden Einzelhandelsflächen des Aldi Markts. Es soll sich ein urbanes Gebiet entwickeln, das neben zusätzlichem Wohnraum auch gemischte Strukturen aus Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen, aber auch weiterhin zentrenverträgliche Einzelhandelsbetriebe beherbergen kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 durchgeführt. Zugleich wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zur Planung zu äußern. Das dem Vorentwurf zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten wurde am 09.02.2023 vom beauftragten Büro Stadt+Handel in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023 konnten insbesondere die Bedenken der Lüneburger Kaufleute, vertreten durch den Lüneburger Citymanagement e.V., gegen die

Verkaufsflächenerweiterung ausgeräumt und mit Roy Robson ein beiderseitig verträglicher Kompromiss erzielt werden. Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsfläche sollen zunächst von 2.550 m² auf 2.830 m² und 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans um weitere 270 m² auf höchstens 3.100 m² begrenzt werden. Die Ergebnisse des Mediationsverfahrens sind soweit sie sich rechtlich nicht für Regelungen im Bebauungsplan eignen, ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und Roy Robson vereinbart.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot) soll parallel das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am Standort ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden (BV/12125/25). Die nach wie vor vorhandenen kleinteiligen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe an der Bleckeder Landstraße (Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen etc.) sollen im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung das künftige Nahversorgungszentrum „Am Schützenplatz“ ergänzen und zusammen mit dem Fabrikverkauf für eine zentrentypische Sortiments- und Angebotsvielfalt sorgen. Die Ergebnisse der Konzeptfortschreibung werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.03.2025 vom Verwaltungsausschuss gefasst und der Planentwurf wurde vom 26.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme im Internet veröffentlicht.

Zur Absicherung der vorgenannten Planungsziele sowie der Mediationsergebnisse wird dem Rat daher empfohlen auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ zu fassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans tritt die Veränderungssperre 1-2022 außer Kraft.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Umwelt- und Naturschutz		++	+	-	--
	Verringerung der Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung; Reduzierung der Lärmbelastung (Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan)	x			
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)	x			
Mobilität		++	+	-	--
	Stadt der kurzen Wege (Bündelung von Versorgungswegen im Versorgungszentrum)	x			
	Klimagerechte Verkehrsmittelwahl (Erreichbarkeit durch ÖPNV)	x			
Weniger Ungleichheiten		++	+	-	--
	Beteiligungsmöglichkeiten für alle zur Gestaltung der Stadtentwicklung	x			
Nachhaltiges Wirtschaftswachstum		++	+	-	--
	Schaffung von Arbeitsplätzen (Entwicklungsmöglichkeiten für einen etablierten Einzelhandelsbetrieb in Konkurrenz zum	x			

	Internethandel)				
--	-----------------	--	--	--	--

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

➤ Pflichtaufgabe

Ausgaben:

		HH-Jahre 2023- 2024	Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH-Jahr + 3
Zur Umsetzung der Maßnahme	Aufwendungen im Ergebnishaushalt	18.397,4				

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ ja (bereits bezahlt)

<u>sofern ja:</u>	
Haushaltsjahr:	2024, 2025
Teilhaushalt:	61
Produkt:	511001

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung:

➤ nein

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: BP 172 Geltungsbereich (öffentlich)
- Anlage 2: BP 172 Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- Anlage 3: BP172 Begründung (öffentlich)
- Anlage 4: BP 172 Begründung_Anlage Einzelhandelsgutachten (öffentlich)
- Anlage 5: BP 172 Begründung_Anlage Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- Anlage 6: BP 172 Begründung_Anlage Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (öffentlich)
- Anlage 7: BP 172 Begründung_Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (öffentlich)
- Anlage 8: BP 172 Abwägungsübersicht (öffentlich)
- Anlage 9: BP172 Berichtigung FPlan zum BPlan (öffentlich)